STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 17.12.2019
Drucksache Nr.: **19/0485**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	29.01.2020	öffentlich / Kenntnisnahme

---

Betreff

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage in Sankt Augustin-Niederpleis/Schmerbroich, Am Mühlengraben

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Verkehr nimmt den Bericht der Verwaltung zum beantragten Neubauvorhaben in der Straße „Am Mühlengraben“ in Sankt Augustin-Niederpleis/Schmerbroich zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit zehn Wohneinheiten und Tiefgarage in der Straße „Am Mühlengraben“ in Sankt Augustin-Niederpleis/Schmerbroich vor. Aufgrund der Einlassung einer Ratsfraktion hält es die Verwaltung für sinnvoll und ratsam, den Ausschuss für Umwelt, Planung und Verkehr über das hier beantragte Bauvorhaben zu informieren.

Das hier beabsichtigte Bauvorhaben soll auf einem bisher zur Gewerbeausübung eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes genutzten Grundstücks nebst Wohnhaus entstehen. Die planungsrechtliche Beurteilung des beantragten Neubaus, mithin im Flächennutzungsplan als „W“ (= Wohnbaufläche) gekennzeichnet, richtet sich nach § 34 BauGB. Demnach sind die mittelbaren/unmittelbaren Umgebungsbebauungen maßgeblich für das Kriterium des Einfügens. Das hier geplante Mehrfamilienhaus soll in zweigeschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss errichtet werden.
Die bereits dort vorhandenen Bebauungen weisen in ihrer Dachgestaltung sowohl Satteldach als auch Walmdach und Pultdach auf. Insofern ist im dortigen Bereich keine typische und geviertprägende Dachform maßgeblich. Die hier geplante Maßnahme erscheint aus Fachverwaltungssicht auch insgesamt als flächenschonende verdichtete Bebauung in einer dort sonst sehr stark heterogenen Umgebung.

Maßgeblich für ein „Einfügen“ ist hier nicht die geplante/entstehende Geschossigkeit, sondern die Höhe des geplanten Hauses im Vergleich zur Nachbar- bzw. Umgebungsbebauung. Da sich die Höhen des Neubaus, hier die maßgebliche Höhe der Attika des Sockelgebäudes bzw. die Höhe der Attika des Staffelgeschosses (gemäß den eingereichten Planunterlagen) an den Höhen der Umgebungsbebauung (hier: dortige Trauf- bzw. Firsthöhen) orientieren und diesen grundsätzlich angepasst sind, erscheint insgesamt das Kriterium des Einfügens gegeben. Planungsrechtlich bestehen insofern keine Bedenken gegen eine positive Bauantragsbescheidung.

Auch die bauordnungsrechtlichen Belange, hier u. a. der Nachweis über die notwendigen Stellplätze (mithin 16 Stück), sind zu dem hier beantragten Neubau seitens des Bauantragstellers eingehalten. Auch werden aus Sicht der Fachverwaltung die hier für den Nutzungszweck „Wohnen“ heraus entstehenden Emissionen kein höheres Ausmaß annehmen, als dieses durch einen vormals dort ansässigen Gewerbebetrieb (Garten- und Landschaftsbau) gegeben war.

Vorbehaltlich der i. R. der Bauantragsprüfung notwendigen Fachämterbeteiligungen und deren Rückmeldung ist das hier geplante und beantragte Bauvorhaben zu genehmigen. Etwaige Versagungsgründe, sowohl planungs- als auch bauordnungsrechtlich, sind für die Fachverwaltung Bauaufsicht nicht erkennbar, so dass eine Baugenehmigung zu erteilen ist.

Zur Verdeutlichung der Lage sowie der hier geplanten Gestaltung des Neubaus wird auf die als Anlagen beigefügten Planunterlagen verwiesen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme
☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.